

# KSL Ejendomme ApS

Kavshøjvej 17

9541 Suldrup

CVR-nr. 38032941

## Årsrapport for 2019

3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 01-09-2020

---

Keld Skjødt Laursen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Ledelsespåtegning        | 3  |
| Virksomhedsoplysninger   | 4  |
| Ledelsesberetning        | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis | 6  |
| Resultatopgørelse        | 9  |
| Balance                  | 10 |
| Noter                    | 12 |

**KSL Ejendomme ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 for KSL Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Suldrup, den 01-09-2020

### **Direktion**

Keld Skjødt Laursen  
Direktør

## KSL Ejendomme ApS

### Virksomhedsoplysninger

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Virksomheden</b>  | KSL Ejendomme ApS<br>Kavshøjvej 17<br>9541 Suldrup |
| CVR-nr.              | 38032941   |
| Stiftelsesdato       | 22-09-2016   |
| Regnskabsår          | 01-01-2019 - 31-12-2019                            |
| <b>Direktion</b>     | Keld Skjødt Laursen, Direktør                      |
| <b>Pengeinstitut</b> | Jutlander Bank<br>Markedsvej 5-7<br>9600 Aars      |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er ejendomsudvikling og udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2019 - 31-12-2019 udviser et resultat på kr. -40.698, og selskabets balance pr. 31-12-2019 udviser en balancesum på kr. 4.228.111, og en egenkapital på kr. 971.142.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for KSL Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

#### Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver,

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

## Anvendt regnskabspraksis

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse

|  | Note | 2019<br>kr.    | 2018<br>kr.     |
|--|------|----------------|-----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                     |      | <b>43.187</b>  | <b>-174.734</b> |
| Personaleomkostninger                        |      | 0              | -274            |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver |      | 345.000        | 0               |
| Fortjeneste salg af ejendom                  |      | 28.959         | 0               |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>417.146</b> | <b>-175.008</b> |
| Finansielle omkostninger                     | 1    | -101.303       | -95.833         |
| <b>Resultat før skat</b>                     |      | <b>315.843</b> | <b>-270.841</b> |
| Skat af årets resultat                       |      | -86.504        | 0               |
| Andre skatter                                |      | -270.037       | 0               |
| <b>Årets resultat</b>                        |      | <b>-40.698</b> | <b>-270.841</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>       |      |                |                 |
| Overført resultat                            |      | -40.698        | -270.841        |
| <b>Resultatdisponering</b>                   |      | <b>-40.698</b> | <b>-270.841</b> |

## Balance 31. december 2019

|  | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |                  |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 2    | 28.039           | 23.240           |
| Investeringsejendomme                        | 3    | 4.195.000        | 4.590.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>4.223.039</b> | <b>4.613.240</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>4.223.039</b> | <b>4.613.240</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 2.000            | 2.000            |
| Andre tilgodehavender                        |      | 3.072            | 0                |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>5.072</b>     | <b>2.000</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>5.072</b>     | <b>2.000</b>     |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>4.228.111</b> | <b>4.615.240</b> |

## KSL Ejendomme ApS

## Balance 31. december 2019

|  | Note | 2019<br>kr.      | 2018<br>kr.      |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>                          |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital                       | 4    | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat                        | 5    | 921.142          | 961.840          |
| <b>Egenkapital</b>                       |      | <b>971.142</b>   | <b>1.011.840</b> |
| Hensættelser til udskudt skat            | 6    | 270.037          | 0                |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |      | <b>270.037</b>   | <b>0</b>         |
| Gæld til kreditinstitutter               |      | 1.643.588        | 1.701.398        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>1.643.588</b> | <b>1.701.398</b> |
| Gæld til banker                          |      | 483.477          | 1.074.300        |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |      | 333              | 0                |
| Gæld til associerede virksomheder        |      | 55.372           | 77.000           |
| Selskabsskat                             |      | 86.504           | 0                |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse |      | 673.258          | 698.345          |
| Deposita                                 |      | 44.400           | 52.357           |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |      | <b>1.343.344</b> | <b>1.902.002</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |      | <b>2.986.932</b> | <b>3.603.400</b> |
| <b>Passiver</b>                          |      | <b>4.228.111</b> | <b>4.615.240</b> |

## Noter

|   | 2019             | 2018             |
|---|------------------|------------------|
| <b>1. Finansielle omkostninger</b>                          |                  |                  |
| Andre finansielle omkostninger                              | 101.303          | 95.833           |
|   | <b>101.303</b>   | <b>95.833</b>    |
| <b>2. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>           |                  |                  |
| Kostpris primo  | 23.240           | 23.240           |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer                  | 4.799            | 0                |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                      | <b>28.039</b>    | <b>23.240</b>    |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                         | <b>28.039</b>    | <b>23.240</b>    |
| <b>3. Investeringsejendomme</b>                             |                  |                  |
| Kostpris primo  | 3.027.280        | 3.027.280        |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer                  | 460.000          | 0                |
| Afgang i årets løb  | -519.720         | 0                |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                      | <b>2.967.560</b> | <b>3.027.280</b> |
| Dagsværdireguleringer primo                                 | 1.562.720        | 1.562.720        |
| Årets reguleringer  | 345.000          | 0                |
| Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver | -680.280         | 0                |
| <b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>                         | <b>1.227.440</b> | <b>1.562.720</b> |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                         | <b>4.195.000</b> | <b>4.590.000</b> |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>                                |                  |                  |
| Saldo primo   | 50.000           | 50.000           |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <b>50.000</b>    | <b>50.000</b>    |
| Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.        |                  |                  |
| <b>5. Overført resultat</b>                                 |                  |                  |
| Saldo primo   | 961.840          | 1.232.681        |
| Årets tilgang   | -40.698          | -270.841         |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <b>921.142</b>   | <b>961.840</b>   |
| <b>6. Hensættelser til udskudt skat, specificeret</b>       |                  |                  |
| Udskudt skat  | 270.037          | 0                |
| <b>Saldo ultimo</b>   | <b>270.037</b>   | <b>0</b>         |